



Economische analyses

Bijlage 2 van de Strategie Werklocaties

1 Ruimtelijk-economisch DNA gemeente Uithoorn

Opbouw hoofdstuk

- A. Werkgelegenheidsontwikkeling gemeente Uithoorn
- B. Ontwikkeling vestigingen gemeente Uithoorn
- C. Inzoomen op werklocaties gemeente Uithoorn
- D. Kantorenmarkt gemeente Uithoorn
- E. Pendelstromen
- F. Situatie arbeidsmarkt

A) Werkgelegenheidsontwikkeling gemeente Uithoorn

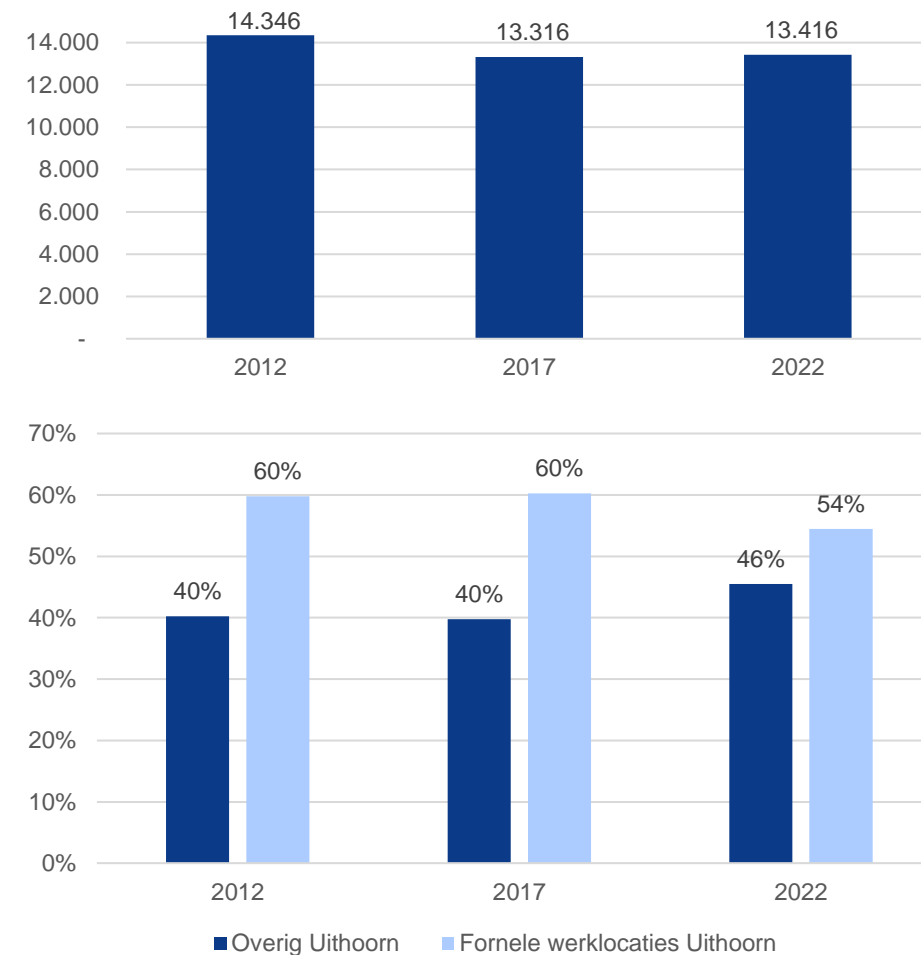
De werkgelegenheid is de afgelopen 10 jaar gedaald. Met name tussen 2012 en 2017 (1.030 banen), onder meer te verklaren door vertrek van het bedrijf Cindu (Chemische Industrie Uithoorn). Tussen 2017 en 2022 is de werkgelegenheid licht gestegen (absoluut +100 banen)

Onderscheid formele werklocaties en overige werkplekken

In 2012 waren formele werklocaties verantwoordelijk voor 60% van de totale werkgelegenheid in de gemeente Uithoorn. In 2022 is dit aandeel afgenomen tot 54%.

Met formele werklocaties worden bedoeld: FloraHolland Zuid, TPN, Industrierrein, De Kwakel, Voorling, Ruilverkavelingsgebied, Kernglastuinbouwgebied De Kwakel, Aan de Vuurlijn en Provincialeweg (N196).

Totale werkgelegenheid gemeente Uithoorn naar omvang (boven) en naar werklocatie (onder)*



Bron: LISA, 2022; bewerking BCI

Werkgelegenheid gemeente Uithoorn naar sector

Bron: LISA, 2022

- In de periode 2012-2017 was er in veel sectoren sprake van een afname in aantal banen
- In de periode 2017-2021 was dit omgekeerd
- Wat opvalt in de periode 2017-2022 is:
 - Zorg + 300
 - Onderwijs + 150
 - Handel - 400
 - Vervoer & opslag - 500

Ontwikkeling	Vershil
Zeer sterke groei	>10%
Sterke groei	+5% tot +10%
Groei	+1% tot +5%
Gelijk	-1% tot +1%
Krimp	-1% tot -5%
Sterke krimp	-5% tot -10%
Zeer sterke krimp	> -10%

Sector*	2012	2017	2022	Ontwikkeling 2012-2017	Ontwikkeling 2017-2022	Ontwikkeling 2017-2022 absoluut
Bouwnijverheid	900	850	850	-6%	0%	0
Cultuur, sport en recreatie	200	150	200	-25%	33%	50
Financiële dienstverlening	200	150	100	-25%	-33%	-50
Gezondheids- en welzijnzorg	1.050	900	1.200	-14%	33%	300
Handel	4.800	4.650	4.250	-3%	-9%	-400
Horeca	300	300	400	0%	33%	100
Industrie	1.650	1.400	1.400	-15%	0%	0
Informatie en communicatie	400	350	350	-13%	0%	0
Landbouw, bosbouw en visserij	1.100	1.000	1.100	-9%	10%	100
Onderwijs	650	650	800	0%	23%	150
Openbaar bestuur en overheidsdiensten	250	250	300	0%	20%	50
Overige dienstverlening	200	200	250	0%	25%	50
Specialistische zakelijke diensten	850	800	950	-6%	19%	150
Verhuur en handel van onroerend goed	100	100	100	0%	0%	0
Verhuur en overige zakelijke diensten	750	650	700	-13%	8%	50
Vervoer en opslag	950	900	400	-5%	-56%	-500
Totaal	14.350	13.300	13.400	-7%	1%	100

*Sectoren kleiner dan 50 werknemers (Energievoorziening en Waterbedrijven & Afvalbeheer) niet weergegeven

Werkgelegenheid gemeente Uithoorn in perspectief

De tabel hiernaast laat de fulltime werkgelegenheid in de gemeente Uithoorn (2021) op sectorniveau zien, ten opzichte van de regio Amstelland Meerlanden en de MRA en Nederland

Hieruit blijkt dat de volgende sectoren zijn oververtegenwoordigd:

- Groothandel
- Industrie en nutsbedrijven
- Landbouw en visserij

Hieruit blijkt dat de volgende sectoren zijn ondervertegenwoordigd:

- Zakelijke dienstverlening
- Financiële dienstverlening
- Vervoer en opslag (m.n. t.o.v. Amstelland-Meerlanden)

Conclusie onderdeel A

De afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in de gemeente Uithoorn gedaald. Met name in de handel en vervoer & opslag.

Fulltime banen gemeente Uithoorn in regionaal perspectief (% van totaal)

Sector	Uithoorn	Amstelland-Meerlanden	MRA	Nederland
Bouw	6%	4%	5%	6%
Detailhandel	7%	5%	7%	9%*
Financiële dienstverlening	1%	3%	4%	2%
Groothandel	27%	11%	8%	8%*
Horeca	2%	4%	5%	5%
ICT	3%	7%	6%	4%
Industrie en nutsbedrijven	12%	7%	8%	10%
Landbouw en visserij	7%	1%	1%	2%
Onderwijs	5%	4%	6%	7%
Openbaar bestuur	2%	3%	5%	5%
Overige dienstverlening	3%	3%	5%	5%
Vervoer en opslag	4%	20%	6%	5%
Zakelijke dienstverlening	12%	20%	21%	15%
Zorg	8%	7%	13%	16%
Totaal	100%	100%	100%	100%

*LISA Nederland hanteert 'Handel'. Ingeschatte verdeling tussen detailhandel en groothandel weergegeven

Bron: LISA, 2021

B) Ontwikkeling vestigingen gemeente Uithoorn

Het aantal vestigingen is de afgelopen 10 jaar gestegen (+37%). Dit komt overeen met het landelijk gemiddelde (+38%).

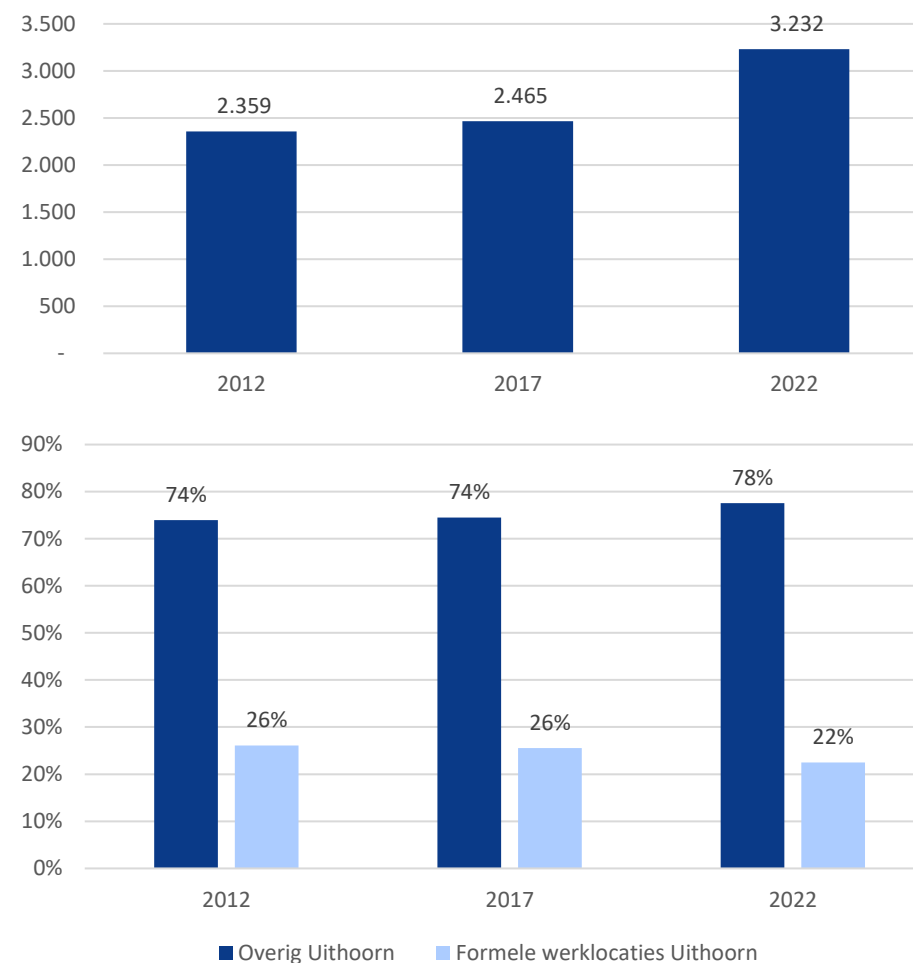
Tussen 2017 en 2022 steeg het aantal vestigingen het hardst (absoluut +700 vestigingen). Zie de volgende pagina voor een verdieping naar grootteklasse.

Onderscheid formele werklocaties en overige werkplekken

Het grote verschil tussen het aantal vestigingen op formele werklocaties en overig Uithoorn kan verklaard worden door een verschil in type vestigingen. De categorie Overig Uithoorn huisvest bijvoorbeeld ZZP'ers in woonwijken.

In 2012 waren formele werklocaties verantwoordelijk voor 26% van het totaal aantal vestigingen in de gemeente Uithoorn. In 2022 is dit aandeel afgenomen tot 22%.

Vestigingen gemeente Uithoorn naar omvang (boven) en naar werklocatie (onder)*



Bron: LISA, 2022; bewerking BCI

Ontwikkeling vestigingen naar grootteklasse

De grafiek laat de ontwikkeling van het aandeel vestigingen per categorie zien door de jaren heen. Het laat zien hoeveel procent van de vestigingen met X aantal werkzame personen in de betreffende categorie zitten.

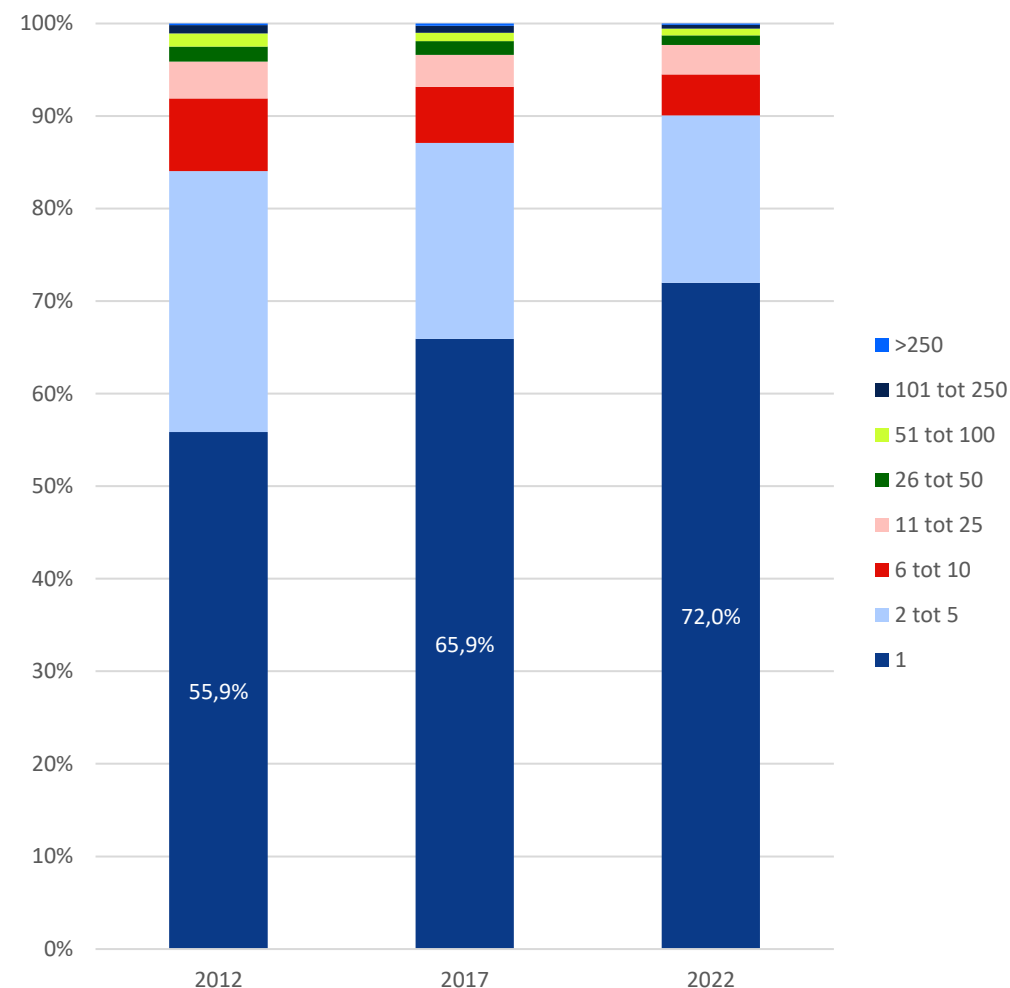
Met name het aandeel van één werkzame persoon neemt toe. Deze trend is landelijk zichtbaar.

Bedrijven met één werkzame persoon kunnen ZZP'ers zijn met een bedrijf aan huis, maar ook zelfstandigen die als freelancer aan de slag gaan op formele werklocaties.

Conclusie onderdeel B

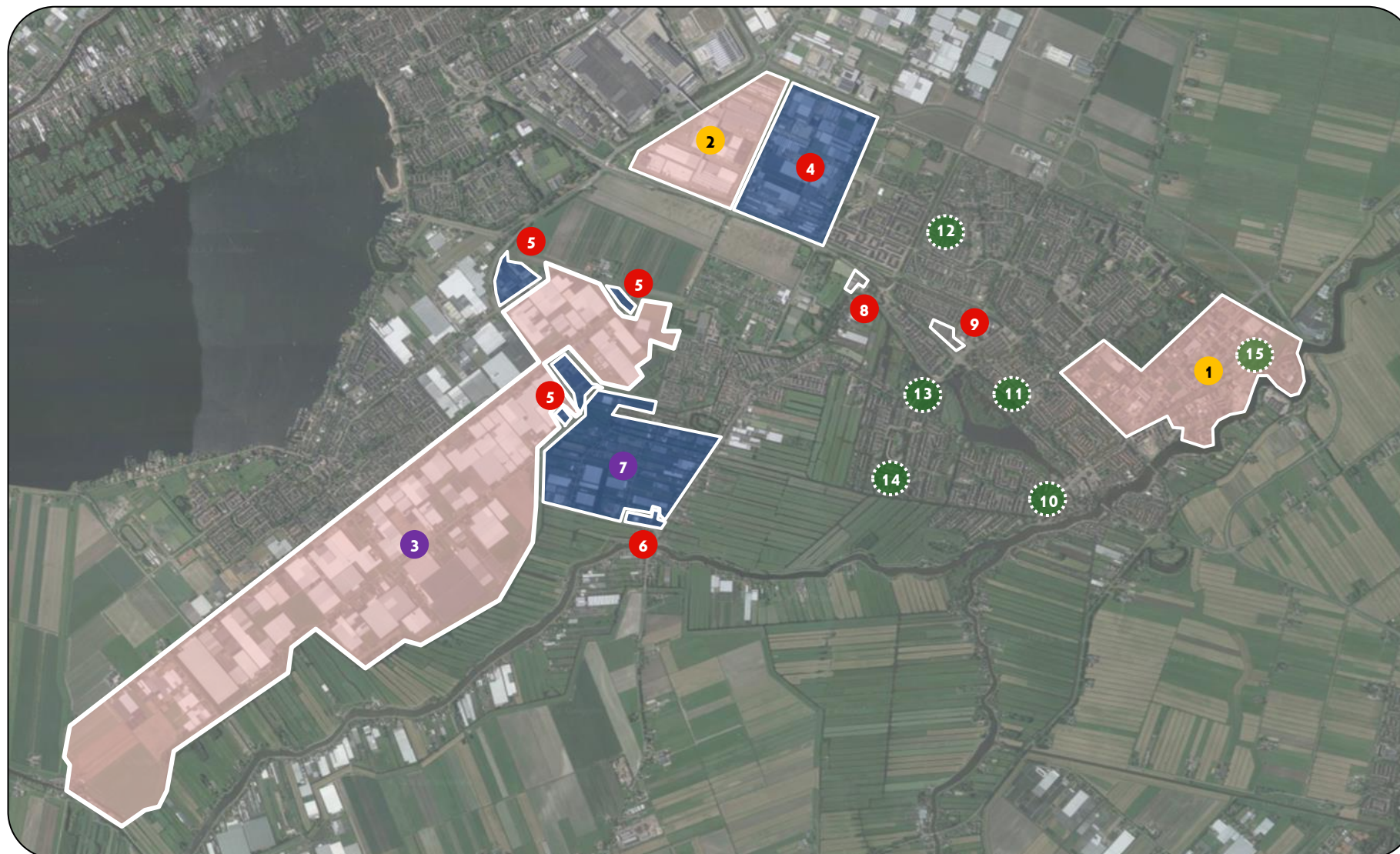
De afgelopen tien jaar is het aantal vestigingen gestegen in de gemeente Uithoorn. Met name het aantal bedrijven met één werkzame persoon is toegenomen.

Banen gemeente Uithoorn naar grootteklasse



Bron: LISA, 2022; bewerking BCI

C) Inzoomen op werklocaties gemeente Uithoorn



Functionele bedrijfsomgeving

- 1** Industrierrein
- 2** FloraHolland Zuid

Gemengd bedrijvenpark

- 4** TPN
- 5** De Kwakel
- 6** Voorling
- 8** Aan de Vuurlijn
- 9** Provincialeweg (N196)

Glastuinbouwgebieden

- 3** Kernglasuinbouwgebied De Kwakel
- 7** Ruilverkavelingsgebied

Kantorenconcentraties

- 10** Centrum
- 11** Thamerdal
- 12** Zijdelwaard
- 13** Legmeer
- 14** Meerwijk
- 15** Amsteldijk

Werklocaties gemeente Uithoorn op hoofdlijnen

Werklocaties in de gemeente Uithoorn zijn goed voor 22% van de vestigingen en 55% van de banen in de gemeente Uithoorn.

Industrieterrein Uithoorn heeft de meeste vestigingen en banen. Provincialeweg (N196) is qua vestigingen en banen het kleinste terrein in de gemeente Uithoorn.

In bijlage 1 zijn de werklocaties verder geanalyseerd.

De kantorenconcentraties komen in de volgende paragraaf aan bod.

Conclusie onderdeel C

Werklocaties in de gemeente Uithoorn zijn goed voor 22% van de vestigingen en 55% van de banen in de gemeente Uithoorn. Industrieterrein is het grootste terrein in de gemeente Uithoorn.

Vestigingen en banen gemeente Uithoorn (2022)

Terrein	Vestigingen	Banen
FloraHolland Zuid	60	1.850
TPN	80	590
Industrieterrein	420	3.600
De Kwakel	20	90
Voorling	18	61
Ruilverkavelingsgebied	40	120
Kernglastuinbouwgebied De Kwakel	70	950
Aan de Vuurlijn	10	50
Provincialeweg (N196)	<10	10
<i>Overig Uithoorn</i>	<i>2.510</i>	<i>6.110</i>
Totaal	3.230	13.420

Bron: LISA, 2022
Afgerond op tientallen

D) Kantorenmarkt gemeente Uithoorn

Voorraad (in gebruik)

De totale voorraad aan kantoren meters is ruim 43.000 m² (per januari 2023), verdeeld over 6 locaties (zie onderstaande kaart).

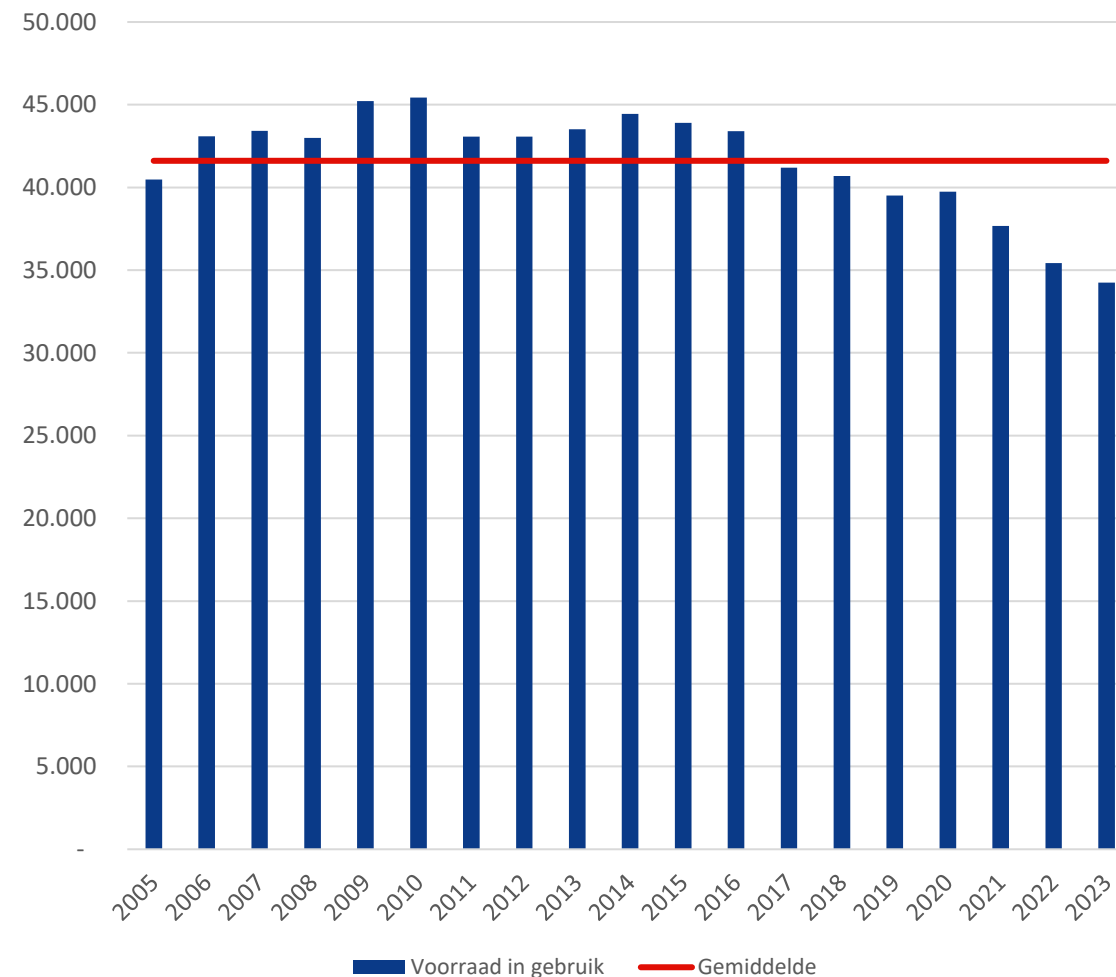
Sinds 2005 is er alleen in 2011 een kantorenlocatie toegevoegd (op het Industrieterrain). De totale voorraad kantoorruimte is tussen 2011 en 2019 nagenoeg gelijk gebleven. In 2023 heeft er een daling plaatsgevonden door het uit de markt halen van het Connexxion terrein.

Kantorenlocaties gemeente Uithoorn



Kantorenconcentraties Uithoorn	
10	Kantorenconcentratie Centrum
11	Kantorenconcentratie Thamerdal
12	Kantorenconcentratie Zijdelwaard
13	Kantorenconcentratie Legmeer
14	Kantorenconcentratie Meerwijk
15	Kantorenconcentratie Amsteldijk

Voorraad in gebruik (m²) per januari



Bron: Kantorenmonitor BV, 2023

Leegstand

Momenteel staat er iets meer dan 9.000 m² kantoren leeg in de gemeente Uithoorn. Dit is ca. 21% van de totale voorraad. Vanaf 2005 heeft minstens de helft van de leegstaande kantoren een bouwjaar van voor 1980 (grotendeels toe te schrijven aan Cindukantoor). De leegstand van kantoren met bouwjaar van voor 1980 staan allemaal 5 jaar of langer leeg. In 2023 is dit alleen het Cindukantoor.

In het coronajaar 2020 is er geen grote stijging geweest van de leegstaande kantormeters. In een recent onderzoek naar incourant leegstaand vastgoed wordt transformatie naar bedrijfsruimte kansrijk geacht, gezien de druk op de bedrijvenmarkt in de AM-regio. Wanneer alleen de panden zonder transformatieplannen worden meegenomen, is er sprake van een leegstandspercentage van 6,3%. Dit ligt onder het frictiepercentage van 8%. Dit percentage is door Plabeka als gewenst aangeduid zodat er schuifruimte bestaat en kantoorgebruikers kunnen wisselen van pand. In dat kader is het dus de vraag of de leegstaande panden getransformeerd zouden moeten worden naar bedrijfsruimte of ander functies of juist gerenoveerd zouden moeten worden voor de kantorenmarkt.

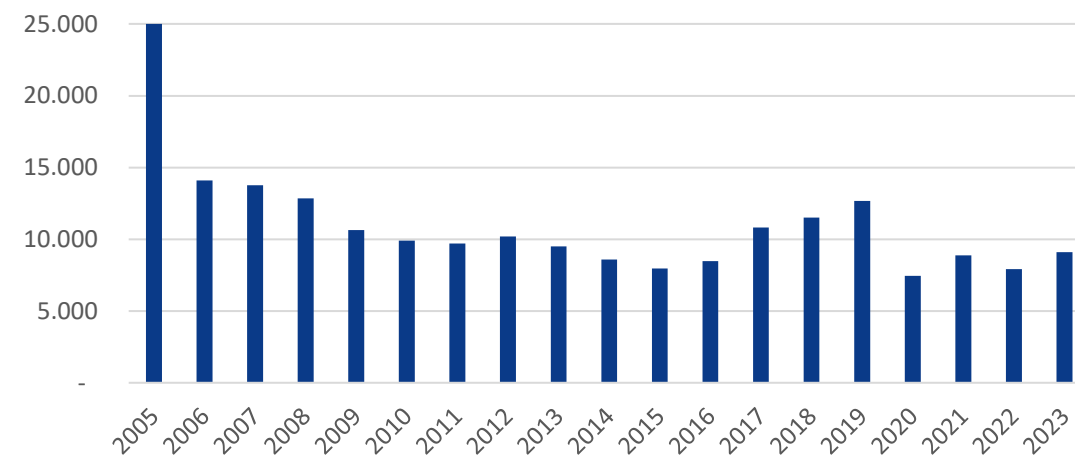
Opname

De opname fluctueerde sterk de laatste jaren. Na twee jaren zonder opname is er in 2022 1.600 m² opgenomen.

Conclusie onderdeel D

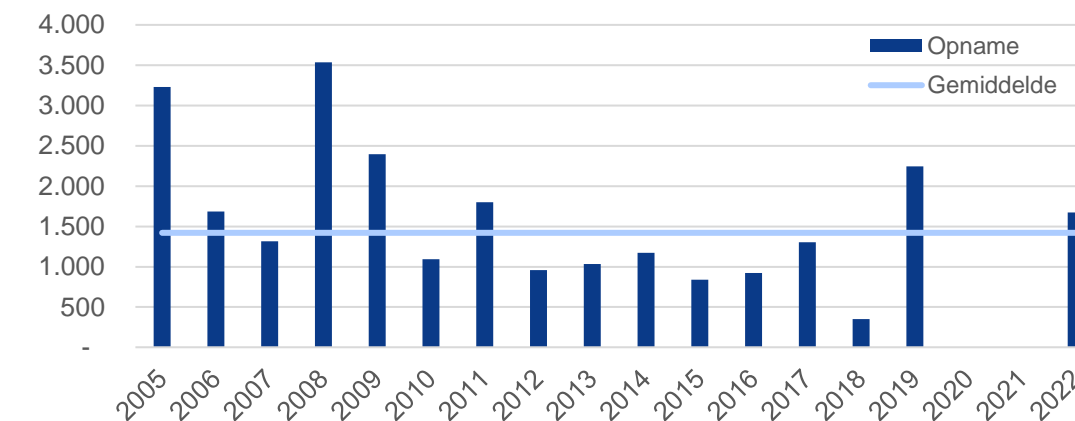
De voorraad in gebruik is gedaald de laatste jaren, evenals de leegstand en jaarlijkse opname.

Leegstand (m²) per januari



Opname (m²)

Bron: Kantorenmonitor BV, 2023



Bron: Kantorenmonitor BV, 2023

E) Pendelstromen

De tabel hiernaast laat zien dat de gemeente Uithoorn vooral een forensengemeente is, met veel uitgaande pendel richting Amsterdam, Haarlemmermeer en Amstelveen.

Een gemeente met een positief saldo is Aalsmeer, wellicht vanwege de veiling(gerelateerde bedrijvigheid) op FloraHolland Zuid. Nieuwkoop is met 600 pendelaars grotendeels verantwoordelijk voor de inkomende pendel vanuit Zuid-Holland.

Ter referentie:

- Inwoners gemeente Uithoorn 29.000
- Banen gemeente Uithoorn 13.400

Conclusie onderdeel E

Uithoorn is een forensen gemeente, met meer uitgaande dan ingaande pendel. Opvallend veel ingaande pendel is afkomstig uit Zuid-Holland (met name gemeente Nieuwkoop).

Regio's en gemeenten met de grootste arbeidspendel van/naar Uithoorn

	Inkomende pendel	Uitgaande pendel	Arbeidspendel saldo
Aalsmeer*	1.200	1.000	200
Amstelveen*	600	1.900	-1.300
Diemen*	0	100	-100
Haarlemmermeer*	600	1.700	-1.100
Ouder-Amstel*	0	200	-200
Amsterdam	900	3.700	-2.800
Overig Groot-Amsterdam**	3.300	3.100	200
Overig Noord-Holland	4.300	4.000	300
Utrecht (provincie)	1.500	1.200	300
Zuid-Holland	2.000	900	1.100
TOTAAL	14.400	17.800	-3.400

*Gemeenten in deelregio Amstelland-Meerlanden

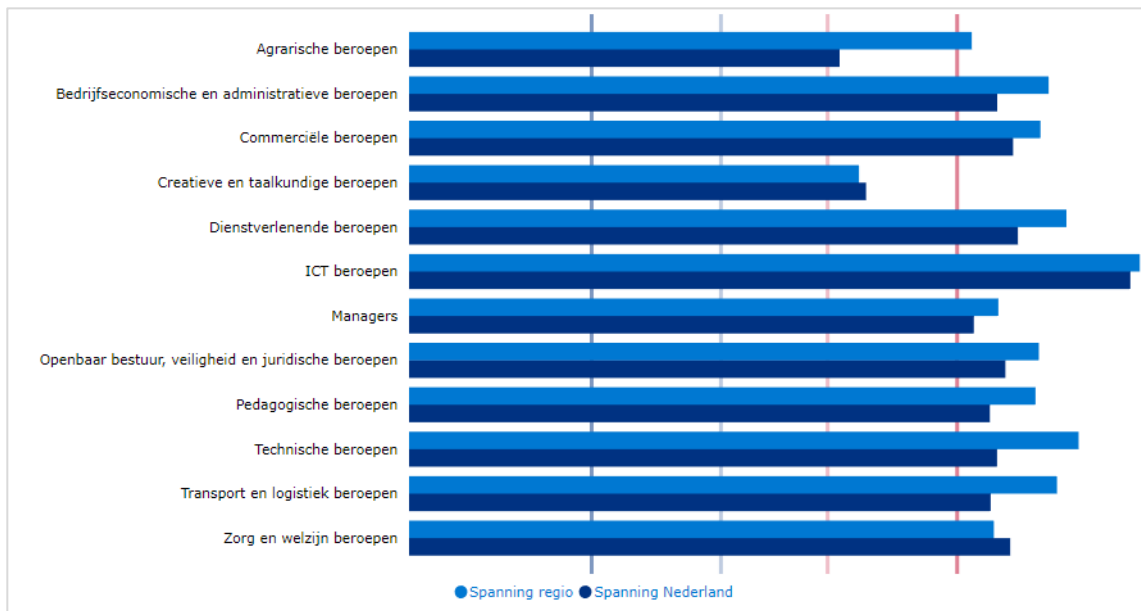
**COROP-regio

Bron: CBS, december 2020

F) Situatie arbeidsmarkt

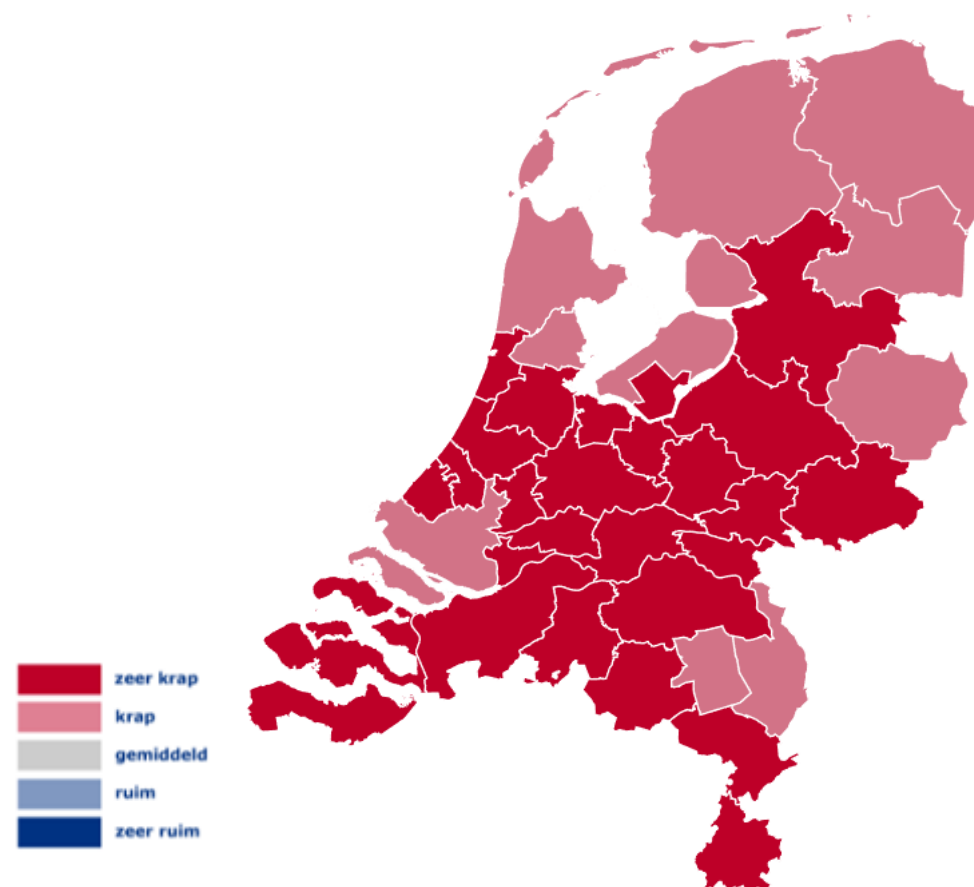
De arbeidsmarkt in Groot-Amsterdam is zeer krap. Dit betekent dat er weinig aanbod is van werkzoekenden voor vacatures, waardoor het voor werkgevers relatief lastig is om geschikt personeel te vinden. In onderstaande grafiek is zichtbaar hoe beroepsklassen in Groot-Amsterdam scoren ten opzichte van het landelijke niveau.

Spanning arbeidsmarkt naar beroepsklassen (Groot-Amsterdam)



Bron: UWV, 4^e kwartaal 2022

Spanning per arbeidsmarktregio



Bron: UWV, 4^e kwartaal 2022

Arbeidsparticipatie en werkloosheid

Netto arbeidsparticipatie

De netto arbeidsparticipatie ligt hoog in de gemeente Uithoorn (bijna 74%) ten opzichte van de COROP-regio Groot-Amsterdam, de provincie en het landelijk gemiddelde. De trend in de periode 2013-2021 gaat gelijk op met die van de COROP-regio.

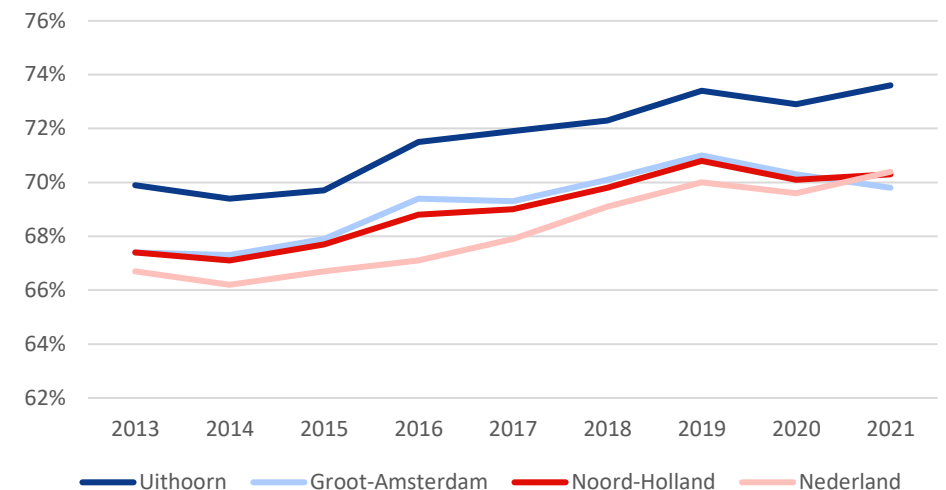
Werkloosheid

Het werkloosheidspercentage is gedaald in de periode van 2013 tot 2021 tot 4%. Het percentage ligt lager dan het landelijk gemiddelde, evenals het provinciale- en COROP-niveau.

Conclusie onderdeel F

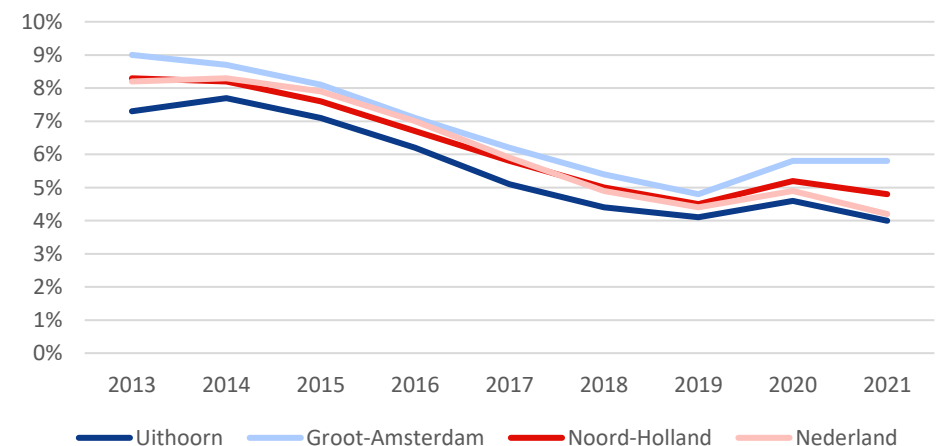
Net als in de rest van de MRA is de arbeidsmarkt krap in de gemeente Uithoorn. De netto arbeidsparticipatie stijgt al jaren en ligt boven het regionale gemiddelde. De werkloosheid kent een neergaande trend (met lichte stijging in coronaperiode).

Netto arbeidsparticipatie (% van de bevolking 15 t/m 74 jaar)



Bron: CBS, december 2022

Werkloosheid (% van de beroepsbevolking)



Bron: CBS, december 2022

Opbouw hoofdstuk

- A. Aanbod en ruimtevraag
- B. Marktperspectieven
- C. Trends en ontwikkelingen

A) Aanbod en ruimtevraag

Lokaal aanbod

De gemeente Uithoorn beschikt over zeven formele bedrijventerreinen met een totale netto omvang van 203 hectare. TPN, Industrierrein Uithoorn en FloraHolland Zuid zijn verantwoordelijk voor ruim 90% van de totale oppervlakte. TPN en Industrierrein zijn de enige terrein met nog beschikbaar planaanbod (in totaal 16 ha).

Nr.	Naam	Netto-omvang (ha)	Aanbod (ha)
1	TPN-terrein	60	3
2	Industrierrein Uithoorn	77	13
3	FloraHolland Zuid	47	0
4	De Kwakel	13	0
5	Provincialeweg (N196)	3	0
6	Aan de Vuurlijn	2	0
7	Voorling	1	0
	Totaal	203	16

Bron: Plabeka, 1 januari 2022

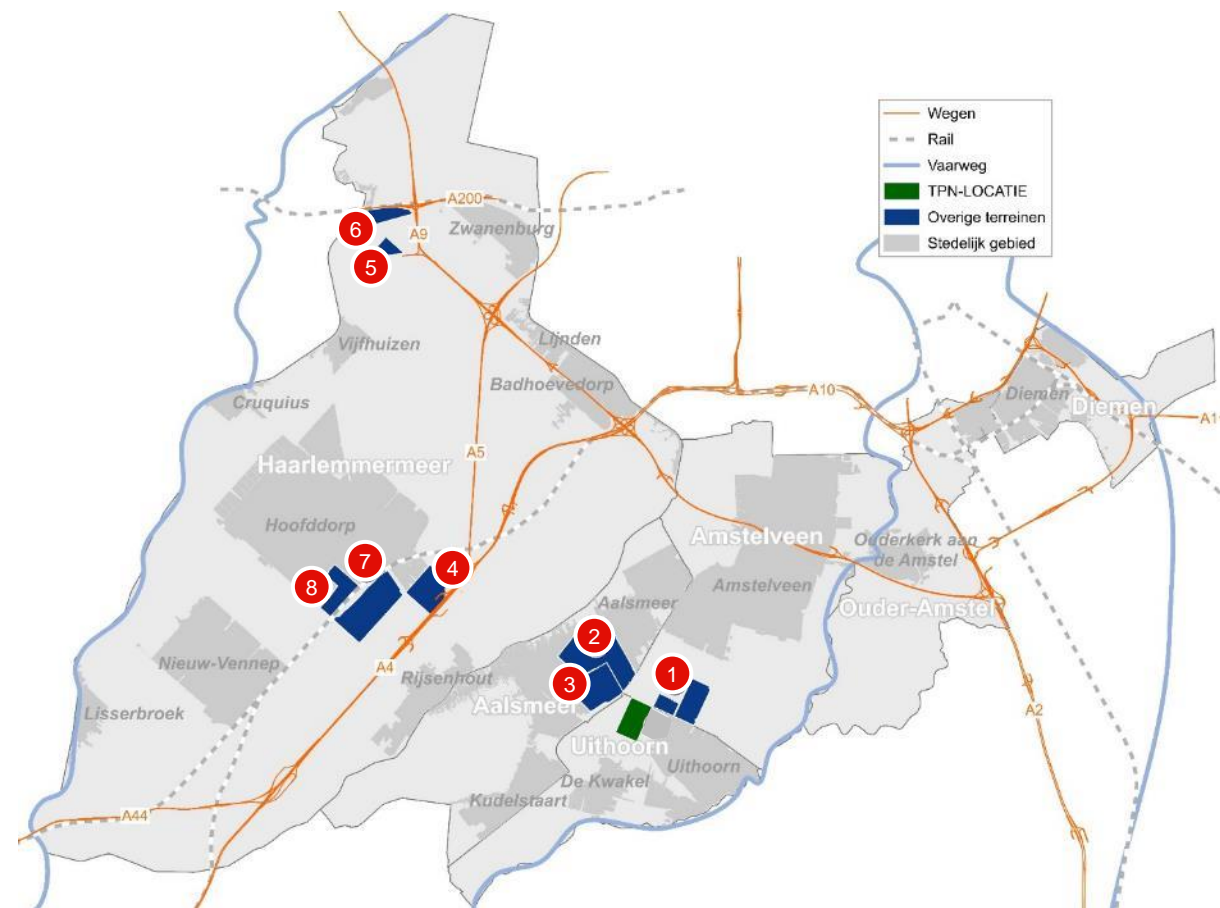
Regionaal aanbod

Gemeente Uithoorn is onderdeel van de regio Amstelland-Meerlanden, bestaande uit de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Diemen, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Uithoorn. In deze regio liggen acht bedrijventerreinen waar minimaal 10 ha uitgeefbaar is (zie kaart rechts en onderstaande tabel).

Nr.	Naam	Netto-omvang (ha)	Aanbod (ha)
1	Amstelveen-Zuid (N201)	45	45
2	Green Park Aalsmeer	68	29
3	FloraHolland Aalsmeer	100	26
4	Beukenhorst Oost	16	16
5	De Liede West	21	16
6	Polanenpark	36	12
7	Schiphol Trade Park / Stationslocatie	20	12
8	President	52	11
	Totaal	358	167

Bron: Plabeka, 1 januari 2022

Bedrijventerreinen Amstelland-Meerlanden



Bron: BCI, 2023

Uit de analyse van regionale terreinen blijkt het volgende:

- Er is veel aanbod voor veiling gerelateerde bedrijvigheid op Green park Aalsmeer, FloraHolland Aalsmeer en FloraHolland Uithoorn.
- Amstelveen Zuid (N201) / BTAZ is goed ontsloten (passend voor logistiek) en is een overlooplocatie voor bedrijventerrein Legmeer dat getransformeerd wordt.
- In de directe omgeving van Schiphol liggen drie terreinen - Beukenhorst Oost, Schiphol Trade Park / Stationslocatie en President - voor bedrijven waarvoor aanwezigheid van luchthaven Schiphol een vestigingsvoorwaarde is. Bovendien ontwikkelt Schiphol Trade Park / Stationslocatie zich als campuslocatie.
- De Liede West is een industrieel bedrijventerrein voor zwaardere vormen van bedrijvigheid (o.a. demonteren/recyclen van auto's).
- Polanenpark is een bedrijventerrein met hoge milieucategorisering, met ruimte voor grootschalige bedrijven.

Bedrijventerreinen in Amstelland-Meerlanden met nog uitgeefbaar oppervlak van 10 hectare of meer (excl. gemeente Uithoorn)

Bedrijventerrein	Gemeente	Netto omvang (ha)	Aanbod (ha)	Segment	Opmerkingen
Amstelveen Zuid (N201)	Amstelveen	45	45	Gemengd bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Direct ontsloten op N201 • Overlooplocatie voor transformatie bdt. Legmeer
Green Park Aalsmeer	Aalsmeer	68	29	Gemengd bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Focus op veiling gerelateerde bedrijvigheid
FloraHolland Aalsmeer	Aalsmeer	100	26	Gemengd bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Focus op veiling gerelateerde bedrijvigheid
Beukenhorst Oost	Haarlemmermeer	16	16	Gemengd bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Directe omgeving Schiphol
De Liede West	Haarlemmermeer	21	16	Industrieel bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Zwaar bedrijventerrein (demonteren/recyclen)
Polanenpark	Haarlemmermeer	36	12	Gemengd bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Zwaar bedrijventerrein
Schiphol Trade Park / Stationslocatie	Haarlemmermeer	20	12	Campus	<ul style="list-style-type: none"> • Directe omgeving Schiphol
President	Haarlemmermeer	52	11	Gemengd bedrijventerrein	<ul style="list-style-type: none"> • Directe omgeving Schiphol

Bron: Plabeka, 1 januari 2022 en bestemmingsplannen

Vraagaming

In de ramingen voor de Plabeka-regio wordt de verwachte vraag naar bedrijventerreinen in Amstelland Meerlanden voor de periode tot 2040 geraamd. Tussenresultaten laten het volgende beeld zien qua vraag en aanbod.

Vraag: wat betreft de vraag zijn zes scenario's bekeken waarbij van de drie componenten van de totale vraag -uitbreidingsvraag, vervangingsvraag en grote ruimtevragers- gevarieerd wordt met uitbreidingsvraag. Deze is afhankelijk van de economische conjunctuur, intensiteit van de ruimtevraag (wgh/ha) en mate van robotisering en digitalisering. De zes scenario's geven een bandbreedte van de vraag van 465 ha (laag economisch scenario) tot 734 ha (hoog economisch scenario in combinatie met een hoge terreinquotiënt).

Aanbod: Amstelland-Meerlanden kent volgens de Monitor Plabeka een nog uitgeefbare voorraad van 267 ha. Een klein deel daarvan is gereserveerd (26 ha) of in optie (25 ha). Als deze volumes in reservering en in optie daadwerkelijk leiden tot gronduitgifte, resteert er een beschikbaar aanbod van 216 ha.

Kwantitatieve vraag-aanbod confrontatie: het harde planaanbod in de AM-regio is onvoldoende om in de ruimtevraag te voorzien. In alle scenario's is sprake van een tekort. In scenario hoog is er dan een tekort van -397 ha en in laag van -249 ha.

Kwalitatieve vraag-aanbod confrontatie: met behulp van het hoog economisch scenario (611 ha vraag) is ook een kwalitatieve confrontatie gemaakt van vraag en aanbod. Hieruit ontstaat het volgende beeld.:

Scenario	Vraag (ha)	Aanbod* (ha)	VA-confrontatie (ha)
Gemengd	183	161	-23
Hoogwaardig	183	3	-180
Industrieel	0	26	26
Logistiek	245	5	-240
Campus	0	22	22
Totaal	611	217	-395

* Aanbod is planaanbod minus reserveringen en opties Bron: Vraagaming Plabeka, 2022

Conclusie onderdeel A

Lokaal: TPN en Industrieterrein zijn de enige terreinen met nog beschikbaar planaanbod (in totaal 16 ha).

Regionaal: Het grootste tekort bestaat voor logistieke terreinen (tekort van 240 ha) en hoogwaardige bedrijventerreinen (tekort van 180 ha).

Verder is er een tekort aan gemengde terreinen (tekort van 20 ha).

B) Marktperspectief

Drie marktonderzoeken naar (regionale) dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt zijn geanalyseerd. Conclusies hiervan zijn:

- Het aanbod in de MRA-regio is erg krap in verhouding tot de vraag
- Logistiek is sterk groeiend en heeft een groot aandeel in de (regionale) ruimtevrage
- Stijgende huur-/kooprijzen kunnen de markt onder druk zetten voor MKB-bedrijven met minder financiële middelen

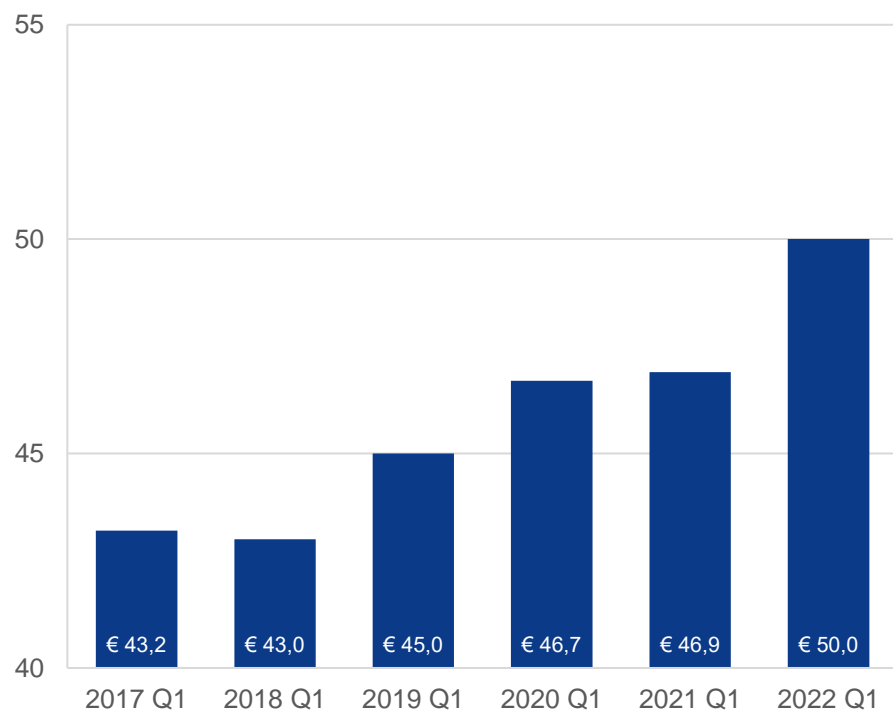
Bron	Regio	Belangrijkste bevindingen
CBRE (2022)	Nederland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opname logistiek vastgoed op recordhoogte met 3,4 miljoen m² in 2021 ▪ Vraag naar logistiek vastgoed stijgt harder dan het aanbod, waardoor leegstand daalt en huurprijzen stijgen in met name de Randstad. Eind 2021 was er nog slechts 1,3 miljoen m² beschikbaar voor verhuur (3,5% van de logistieke voorraad). Ter vergelijking: dit was 4,2% aan het eind van 2020. ▪ Logistiek: grootste vastgoedkansen liggen in de <i>last mile</i> logistiek (e-commerce, milieuzones).

Bron	Regio	Belangrijkste bevindingen
NVM Business (2022)	Noord-Holland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedrijfsruimtemarkt Noord-Holland kenmerkt zich -naast de overwegend lokale bedrijvigheid in kleinere kernen- door ook veel grootschalige bedrijven die mondiaal actief zijn. Stedelijke distributie speelt een grote rol vanwege de omvangrijke vraag van consumenten in steden als Amsterdam en Haarlem ▪ Met een opname van ruim 651.000 m² aan bedrijfsruimte had Noord-Holland in 2021 een mager jaar. ▪ Het aanbodniveau daalde in een jaar tijd met 26% tot 964.200 m². Het aanbod in Amsterdam halveerde bijna in een jaar tijd en vergrootte de schaarste die bedrijven ervaren. ▪ Gemeenten willen bedrijfsgronden herbestemmen naar woonfuncties, wat op termijn de markt verkrap ▪ Schaarre beschikbaarheid van bedrijfsruimten leidt tot stijgende prijzen. De mediaan gerealiseerde huurprijs kwam in 2021 uit op € 72,-/m². De hoogste huurprijzen liggen rond Schiphol. Ook in Amsterdam zijn gebruikers bereid steeds meer te betalen vanwege de grote krapte.
Dynamis (2020)	Amsterdam / Haarlemmermeer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Opnames in Amsterdam en Haarlemmermeer bereikten in 2019 een hoogtepunt, ruim 421.000 m² bedrijfsruimte werd aangehuurd of aangekocht door gebruikers. De haven van Amsterdam heeft een grote aantrekkingskracht op bedrijven die actief zijn in de logistieke sector

De figuren laten zien dat:

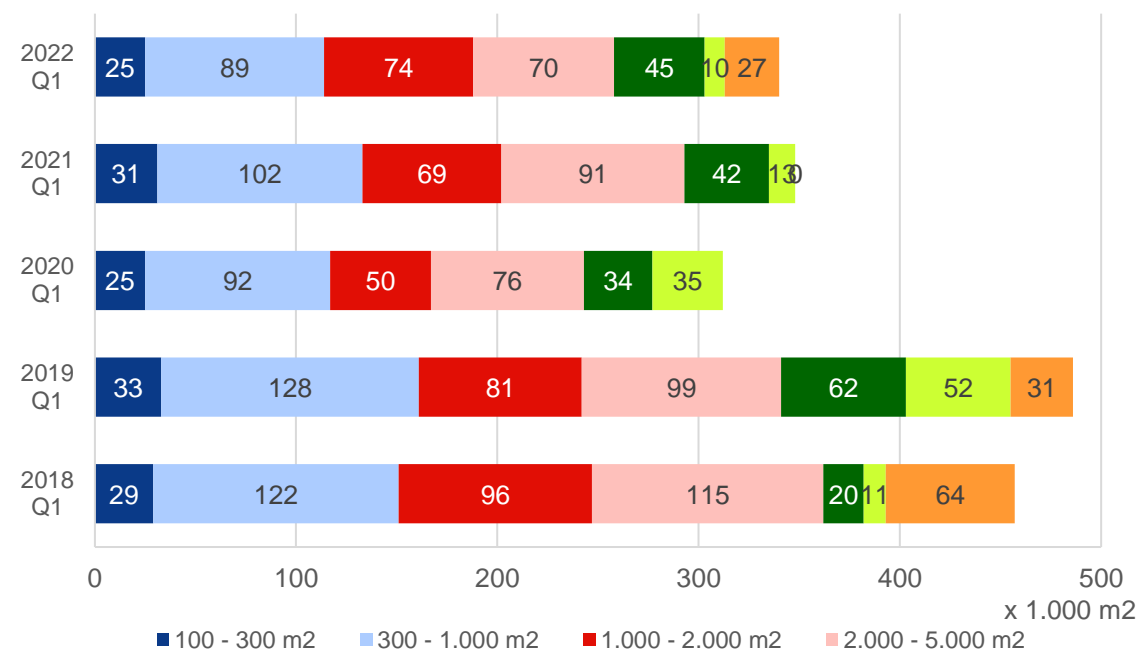
- Huurprijzen in Noord-Holland een stijgende lijn vertonen
- Opnamevolumes in 2020-2022 lager zijn dan in 2018-2019. Kleine opnamevolumes en hoge prijzen wijzen op een krappe markt
- In alle grootteklassen zijn teruglopende opnamevolumes zichtbaar

Huurprijs mediaan Noord-Holland



Bron: NVM, 2022

Opnamevolume Noord-Holland naar oppervlakteklassen*



* op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q1

Bron: NVM, 2022

Sierteelt

In de Ruimtelijke Visie Greenport Aalsmeer 2015-2025 worden het Kernglastuinbouwgebied De Kwakel en het ruilverkavelingsgebied behandeld.

Kernglastuinbouwgebied De Kwakel

Het Kernglastuinbouwgebied De Kwakel is een *bestaand grootschalig glastuinbouwgebied*. In dit soort gebieden wordt maximaal ingezet op het investeren in duurzaamheid en innovatie. Uit onderzoek van de Arizona State University blijkt dat er in dit soort gebieden kansen zijn voor collectieve duurzaamheid zoals CO2 aanvoer per buisleiding en de inzet van restwarmte. Om dit soort gebieden aantrekkelijker te maken, zullen overheden modernisering van het teeltareaal hier als eerste faciliteren.

De teelt in dit gebied is primair met daarnaast ruimte voor glas gebonden veredeling. De planologie is hierop geënt. Voor veredelingslaboratoria en verwante bedrijfsgebonden logistieke en andere functies is ruimte. Handhaving van de bestemming is (zoals in elk glastuinbouwgebied) zeer belangrijk om het gebied als concentratiegebied te behouden. Indien nodig wordt bekeken wat nodig is aan investeringen in waterberging, voorziening en infrastructuur.

Ruilverkavelingsgebied

Het Ruilverkavelingsgebied is een *tuinbouwgebied met maatwerkopgave*. Dit gebied kent een lange glastuinbouwgeschiedenis. Vanwege verkaveling en weginfrastructuur en vaak matige bodemgesteldheid (veengrond) en ligging ten opzichte van burgerwoningen is dit gebied minder geschikt voor modernisering en infrastructuur voor duurzaamheid van de glastuinbouw. Er zijn wel toekomst bestendige bedrijven met glas- en vollegronds teelt.

Volgens de gebiedsvisie Ruilverkavelingsgebied is het westelijke deel benoemd als kleinschalig glastuinbouwgebied. Dit gebied is onmisbaar voor het volledige aanbod van het handelscentrum. Dit gebied moet planologisch worden beschermd. Het gebied blijft glastuinbouwgebied en kent geen functiemenging.

Het oostelijke deel is benoemd als transformatiegebied. Keuzes in fasering en prioritering zijn nodig. Financiering is een groot probleem, zeker wanneer alternatieve functies die financieel aantrekkelijk zijn, zoals wonen, afwezig zijn. Het is wenselijk dat overheden die bij de Greenport Aalsmeer zijn betrokken, in beeld brengen hoe de marktverwachting en programmering is voor andere functies, zoals agrarisch en wonen. Dit vormt mede de uiteindelijke invulling van het gebied.

Prognose EIB

In opdracht van EZK heeft EIB een actualisatie en regionalisatie van de bedrijfstakramingen uitgevoerd.

Hiernaast is het huidige aandeel vestigingen en banen in de gemeente Uithoorn per bedrijfstak weergegeven. Voor de COROP-regio Groot-Amsterdam is voor twee scenario's de jaarlijkse procentuele ontwikkeling van het arbeidsvolume per bedrijfstak in beeld gebracht. Voor de gemeente Uithoorn kan de daadwerkelijke situatie afwijken van de gepresenteerde cijfers, gezien de variëteit aan bedrijvigheid in Groot-Amsterdam. Er is echter geen inzicht op hoger detailniveau. De sectoren met veel banen in de gemeente Uithoorn (rood omkaderd) nemen naar verwachting toe in beide scenario's.

*N.B. 1,2% van de vestigingen en 2,5% van de banen is niet toebedeeld volgens indeling EIB. Betreft vooral landbouw (SBI categorie A)

**Cijfers hebben betrekking op COROP-regio Groot Amsterdam

Prognose EIB tot 2032 toegespitst op gemeente Uithoorn

Sector*	Vestigingen (2022)	Banen (2022)	Jaarlijkse % ontwikkeling arbeidsvolume (EIB)**	
			Laag	Hoog
Voeding- en genotmiddelenindustrie	50	570	-0,4	-0,2
Textiel- en kledingindustrie	30	360	-0,6	-0,1
Aardoliebasisindustrie	0	0	-0,7	-0,8
Chemische industrie	<10	770	-0,5	-0,2
Staalindustrie	10	140	-0,3	0,0
Scheepsbouw	<10	<10	-0,6	0,1
Bouwmaterialenindustrie	<10	<10	-0,2	0,8
Metaalelektro	10	20	-0,3	-0,5
Overige industrie	40	400	-1,1	-0,6
Bouwnijverheid	430	850	1,0	1,6
Groothandel	230	2.620	0,7	1,0
Opslag en dienstverlening voor vervoer	20	50	0,4	1,1
Vervoer	100	370	-0,4	0,0
Detailhandel en horeca	460	2.040	0,7	1,1
Zakelijke dienstverlening	1.070	2.180	0,9	1,2
Onderwijs	170	820	1,0	1,2
Zorg	260	1.180	2,3	2,5
Overige quartaire sector	300	730	0,7	1,1
Totaal	3.230	13.420	0,9	1,2

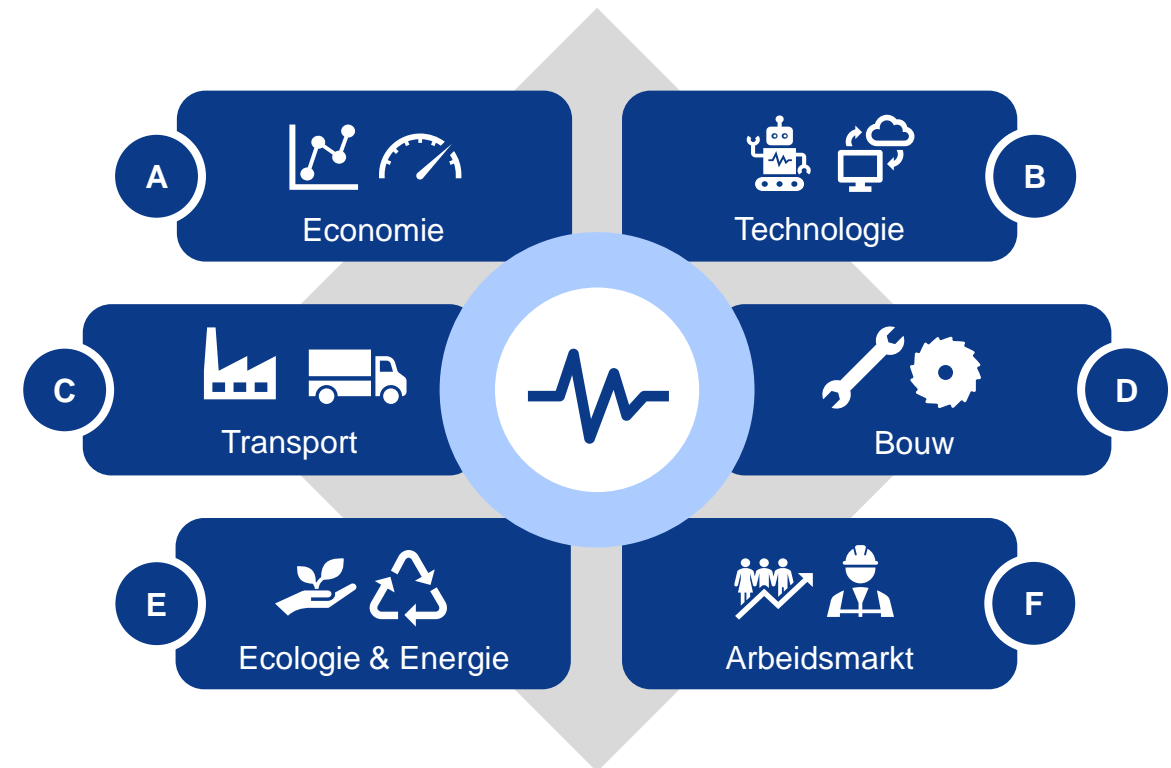
Conclusie onderdeel B

Het aanbod in de MRA-regio is erg krap in verhouding tot de vraag. Logistiek is sterk groeiend en heeft een groot aandeel in de (regionale) ruimtevraag. Stijgende huur-/kooprijzen kunnen de markt onder druk zetten voor MKB-bedrijven met minder financiële middelen. Het Ruilverkavelingsgebied en Kernglastuinbouwgebied hebben potentie, maar dit vraagt wel (overheids)inspanningen. Sterke sectoren in de gemeente Uithoorn hebben wisselende groei perspectieven.

C) Trends en ontwikkelingen

Trends en ontwikkelingen worden nader in beeld gebracht aan de hand van de zes weergegeven blokken (A t/m F).

De uitwerkingen zijn gebaseerd op diverse studies van BCI in Nederland naar economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen en de betekenis voor het bedrijfsleven.



Economie

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op werklocaties
<p>A1 Reshoring & glocalisering Reshoring houdt in dat bedrijven productie terughalen uit lagelonenlanden/ ervoor kiezen productie hier te houden. Redenen zijn o.a. kwaliteits-, risico-, en procesbeheersing. Daarnaast hebben de negatieve effecten van globalisering tot een tegenbeweging geleid, waarbij het 'plaatselijk maken' van producten centraal staat (glocalisering). Dit wordt versterkt door (geopolitieke) onzekerheden zoals Brexit, druk op handelsakkoorden en Rusland/Oekraïne.</p>	<p>De toegenomen interesse in productie in eigen land leidt tot kansen voor groei van hoogwaardige (maak)industrie in Amstelland-Meerlanden en in Nederland. Als gevolg hiervan veranderen ook wereldwijde supply chains. Glocalisering uit zich economisch door de opkomst van bedrijven die lokale en regionale producten/ diensten aanbieden. Er worden steeds nieuwe eisen aan het productieproces gesteld, bijvoorbeeld als gevolg van snelle innovatieprocessen en de aandacht voor volledige kwaliteitsbeheersing (geen ruimte voor fouten).</p>	<p>Het wordt steeds belangrijker dat producten op het juiste moment, met de juiste kwaliteit op de juiste plek aankomen. Controle over de gehele keten neemt daarmee toe en daarmee de behoefte aan real time informatie, vergaande digitalisering van processen en integratie van nieuwe technologieën. Vestigingslocaties moeten hiertoe dus toegang bieden; denk aan hoogopgeleide arbeidskrachten en een goedwerkend ecosysteem waarin ook toeleveranciers en klanten zijn geïntegreerd.</p>
<p>A2 Servitization Steeds meer (hightech) machines, installaties, en producten (denk aan auto's, telefoons etc.) worden niet slechts als product verkocht, maar in combinatie met een dienst zoals installatie, onderhoud, asset management, financiering, training/advies. Dit komt o.a. doordat de toegevoegde waarde van productieactiviteiten afneemt. Servitization draagt bij aan het behouden van marges omdat naast product ook 'life-cycle' services worden aangeboden.</p>	<p>De leverancier van het product wil de bijbehorende dienst zo efficiënt mogelijk uitvoeren, zodat winstgevendheid wordt gewaarborgd. Dit wordt bereikt door de conditie van het product te monitoren en onderhoud uit te voeren wanneer dat nodig is (condition based maintenance). De uitdaging is om just-in-time onderhoud uit te voeren. Om dit te bereiken wordt gebruikt gemaakt van modellen, doorlopende monitoring, data-analyse en spare parts/ service logistiek.</p>	<p>Om snelle service te kunnen leveren moeten spare parts distributie- en onderhoudscentra dichtbij de markt gevestigd zijn en 24/7 opereren. Integratie tussen logistiek en industrie is gewenst t.b.v. snelheid in het gehele onderhoudsproces: slim monitoren van onderhoud, aanleveren bestellingen en het onderhoud zelf. Vaak worden in spare parts logistiek ook complexe value add services zoals assemblage, refurbishment en 3D printing van onderdelen geleverd.</p>
<p>A3 Ecosysteembenadering De term ecosysteem komt vaak ter sprake als het gaat om regionale economische activiteit die in een bepaald cluster of netwerk plaatsvindt. Daarbij gaat het om samenwerking tussen bedrijven, onderwijsinstellingen en overheid die als 'triple-helix' zorgen voor dynamiek in het ecosysteem. Dit ecosysteem vormt een broedplaats voor innovatie en daarmee concurrentiekracht van een regio en stakeholders.</p>	<p>De ecosysteembenadering leidt tot een verschuiving van partijen die (relatief) standalone opereren tot integratie van verschillende stakeholders. Denk hierbij aan industriële bedrijven, startups, toeleveranciers, klanten en (logistieke) service bedrijven die samenwerken om producten/ processen/ services te verbeteren, waarbij ook kennisinstellingen en overheden een belangrijke rol spelen t.b.v. bijvoorbeeld onderzoeksprojecten.</p>	<p>Ecosystemen bestaan in regionale netwerken maar zijn ook gebaat bij specifieke vestigingslocaties. Nabijheid vergemakkelijkt integratie en uitwisseling van kennis tussen partijen. Dit leidt tot meer vraag naar werklocaties waar interactie tussen een mix van verschillende type bedrijven en kennisinstellingen/overheden plaatsvindt (interactiemilieus). Belangrijk hierbij zijn formele/ informele ontmoetingsplekken en een algeheel prettige werkomgeving.</p>

Technologie

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op werklocaties
<p>B1 Automatisering & robotisering Integratie van elektrotechniek, mechanica, meet-, regel- en besturingstechniek en software voor ontwerp van producten, systemen en productieprocessen. Nederland behoort op dit gebied tot de top van de wereld door vele jaren ervaring in de ontwikkeling van verschillende toepassingsgebieden als semiconductors, healthcare apparatuur, machinebouw, warehousing en automotive.</p>	<p>Material handling systemen met betrekking tot grijpen, plaatsen en assemblage van producten in combinatie met zelflerende technieken worden steeds meer toegepast. Denk aan automatisering/ robotisering in distributiecentra, hulp van robots bij het lossen van trailers en containers, assemblage in de industrie of gebruik van slimme robots in bijvoorbeeld de maakindustrie, (online) groothandel en bouwsector.</p>	<p>Het gaat om integratie van allerlei disciplines en toepassing in verschillende sectoren. In apparatuur en systemen zijn de komende jaren nog veel verbeteringen nodig (bv. precisiebewegingen in 'handling & gripping technology'). Vestigingslocaties in nabijheid van toepassingsgebieden zoals maakindustrie, agrofood en logistiek die toegang/ inbedding bieden in een lokaal/ regionaal (kennis)ecosysteem zijn hierbij van belang.</p>
<p>B2 Digitalisering / Big Data / IoT Voorspellen van processen op basis van ervaringen uit het verleden, gebruikmakend van algoritmen op basis van big data. Verbinden van apparaten door slimme sensoren die via internet met elkaar verbonden zijn en gegevens uitwisselen, zonder tussenkomst van mensen. Slimme databases die gegevens bijhouden van transacties/ gegevensuitwisseling tussen partijen (blockchain).</p>	<p>Opkomst van condition based maintenance t.b.v. onderhoud/ vervanging van onderdelen wanneer nodig i.p.v. op vastgestelde momenten of bij defect. Dit is mogelijk door o.a. datacollectie en sensoren in producten en processen. Spare parts logistiek speelt hierbij een belangrijke rol. Blockchain vindt bv. toepassing in complexe logistieke (retour) stromen en het bijhouden van voorraad-niveaus in de keten om productieprocessen voorspelbaarder en flexibeler te maken. Leidt tot groei in ICT en technieksector.</p>	<p>Om downtime m.b.t. productie te beperken moeten spare parts distributie- en onderhoudscentra dichtbij de markt gevestigd zijn en 24/7 kunnen leveren. Integratie tussen logistiek en industrie is gewenst t.b.v. snelheid in het gehele onderhoudsproces: slim monitoren van onderhoud, aanleveren bestellingen en het onderhoud zelf. Vaak worden in spare parts logistiek ook complexe value add services zoals refurbishment en 3D printing van onderdelen geleverd.</p>
<p>B3 Transporttechnologieën Technologieën zoals autonoom rijden en truck platooning (gebruik van meerdere trucks die digitaal gekoppeld zijn, besturing ondersteunende systemen hebben en kort achter elkaar rijden). Denk ook aan nieuwe aandrijvingstechnologieën zoals elektrisch vervoer of vervoer op waterstof. De toepassing van bv. drones in de agrofood en logistiek kan ook onder deze trend geschaard worden.</p>	<p>Nederland heeft een sterke positie in de ontwikkeling van de toepassing van Truck Platooning. Veel marktpartijen zien kansen in zelfrijdende trucks en vinden het belangrijk ervaring/ kennis op te bouwen. Dit vraagt ook om ontwikkelingen in hard- en software. In de regio Amstelland-Meerlanden zijn veel toeleveranciers gevestigd in relatie tot het ontwikkelen van nieuwe technologieën voor efficiënt en duurzaam transport.</p>	<p>De benoemde transporttechnologieën vinden veelal toepassing bij logistieke partijen die nieuwe concepten willen toepassen. Het gaat vaak om samenwerking in projecten tussen verschillende partijen uit verschillende disciplines. Testlocaties en (tijdelijke) colocatie kunnen daarbij van belang zijn t.b.v. gezamenlijk ontwikkelen van concepten.</p>

Transport

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op werklocaties
<p>C1 Modal shift Modal shift is een term die wordt gebruikt voor het vervangen van een deel van het vervoer over de weg door andere vormen van vervoer, zoals per spoor en per water. Veel alternatieven voor wegvervoer kunnen slechts voor een deel van de verplaatsing gebruikt worden. Mede daarom betekent modal shift vaak ook verschuiving van unimodaal transport naar multimodaal transport.</p>	<p>Modal shift wordt steeds populairder doordat het bijdraagt aan het terugdringen/ vermijden van congestie, verlaging van kosten en CO2-uitstoot en het opvangen van personeelstekorten op de weg. Grote verladers maken vaak al gebruik van de mogelijkheden die de binnenvaart en het spoor hen biedt. Maar ook voor mkb/ handels- en productiebedrijven biedt transport via verschillende modaliteiten kansen.</p>	<p>Om de modal shift mogelijk te maken moeten nieuwe bedrijventerreinen zoveel mogelijk multimodaal ontsloten zijn. Dit betekent dat nabijheid van spoor- en binnenvaarterminals nodig is. Slimme, efficiënte bundeling van goederenstromen en digitalisering van transport spelen hierbij ook een rol. Het totaal leidt tot efficiënter en schoner goederenvervoer.</p>
<p>C2 Smart logistics Met smart logistics kan de bereikbaarheid en doorstroming van het verkeersnetwerk en de logistiek worden vergroot. In de praktijk betreft het een combinatie van logistiek management en verkeersmanagement door slimme inzet van data en 'enabling technologies'. Door verkeers- en logistieke data te combineren kunnen bedrijven kosten beheersen en service aan klanten verbeteren, terwijl overheden beleidsdoelen in mobiliteit kunnen behalen.</p>	<p>Smart logistics leidt tot efficiency in logistiek en kan daarmee bijdragen aan zaken als congestie, verduurzaming en kostenreductie. Voorbeelden zijn truck platooning en bundeling van transporten van verschillende partijen (binnenlands en binnenstedelijk) door onafhankelijke platforms. Er zijn verschillende type aanbieders betrokken, variërend van innovatieve logistieke dienstverleners, retail ketens, verladers, software ontwikkelaars en hardware bedrijven. De kapitaalintensiteit en kennisintensiteit van de logistiek neemt toe.</p>	<p>Naar verwachting leidt smart logistics tot meer vraag naar grotere logistieke bedrijventerreinen. Verschillende logistieke partijen kunnen een logistiek terrein gebruiken t.b.v. gezamenlijke platooning/ bundeling van stromen. De centrale regie hierover vindt ook plaats vanaf dit terrein. De term supply chain control tower komt hierbij ook aan de orde: het inzichtelijk maken van logistieke ketens d.m.v. een centrale regie- en informatie-hub. Ook meer ruimte nodig voor webwinkels en daaraan gebonden logistiek.</p>
<p>C3 Smart industry Smart Industry betreft een koepelbegrip voor ontwikkelingen in de industrie, waarbij gebruik gemaakt wordt van nieuwe informatie- en productietechnologie zodat efficiënter, flexibeler, kwalitatief beter en op maat geproduceerd kan worden. Dit wordt gedreven door technologische ontwikkelingen op het gebied van ICT, zoals big data/ IoT/ blockchain en artificial intelligence. Kapitaal- en kennisintensiteit nemen toe.</p>	<p>Smart Industry wordt sector breed toegepast en heeft invloed op de gehele economie/ maatschappij. Het heeft dan ook veel waarde voor de (toekomstige) concurrentiepositie van NL. Objecten, machines, systemen met steeds efficiëntere sensoren opereren samen met mensen in netwerken waarbinnen continue wordt gecommuniceerd, afgestemd en fouten worden opgespoord/ hersteld. Deze verbinding leidt tot veel mogelijkheden om productieprocessen efficiënter/ effectiever in te richten. Er is minder vraag naar fysieke arbeid door automatisering.</p>	<p>Triple-helix samenwerking moet leiden tot nieuwe ontwikkelingen. Hiervoor zijn in NL zo'n 40 smart industry fieldlabs opgericht. Dit zijn praktijkomgevingen waarin partijen oplossingen ontwikkelen, testen en implementeren. Nabijheid tot toepassingsgebieden zoals in de maakindustrie en een lokaal/ regionaal (kennis)ecosysteem zijn hierbij van belang.</p>

Bouw

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op werklocaties
<p>D1 Prefabricage</p> <p>Prefab bouwen is het proces in de bouw waarbij materialen op voorhand op een productielocatie of werkplaats tot bouwcomponenten worden gemaakt, voordat ze naar de bouwplaats worden vervoerd. Het gebruiken van prefab-elementen zorgt voor een versnelling van de bouwtijd, maar vraagt van partijen ook veel (digitale) voorbereiding.</p>	<p>Er is sprake van een digitalisering van de bouw, waarin 3D-modellen steeds meer worden gebruikt om samen te werken met fabrikanten en onderaannemers om zaken te automatiseren en productie efficiënter in te richten. Naast de grote bouwbedrijven maken ook steeds meer kleine bedrijven hier gebruik van. Belangrijk voordeel naast duurzaamheid en veiligheid is de just-in-time levering, waardoor minder ruimte voor opslag nodig is.</p>	<p>De verduurzaming van gebouwen en infrastructuur levert een extra impuls aan de bouwproductie met veel extra opdrachten. De structurele ontwikkeling van nieuwbouw van woningen kan goed worden verklaard door de groei van huishoudens en de vervangingsvraag (sloop van woningen). De behoefte aan ruimte zal toenemen omdat het productieproces van prefab elementen (vooral het uitharden) meer ruimte vraagt.</p>
<p>D2 Nieuwe contractvormen</p> <p>De vorm van de bouworganisatie is een belangrijke keuze, die aangeeft hoe de werkzaamheden over verschillende deelnemers aan het bouwproces worden verdeeld. Daarna worden onderlinge contracten opgesteld. De risico's worden door de opdrachtgever steeds meer naar de aannemer verschoven.</p>	<p>Door een groei van het aantal geïntegreerde contractvormen constateren experts dat de traditionele scheiding tussen ontwerp en uitvoering afneemt. Ook middelgrote bedrijven worden gestimuleerd om te investeren in ontwerpqualiteiten en partnerships om de kansen op opdrachten te vergroten. De kleine bedrijven kunnen onderscheidend zijn door te specialiseren op niches, waardoor slimmer en sneller kan worden gebouwd.</p>	<p>Belangrijk effect op de bedrijventerrein is dat de arbeidsmarkt verandert. Er is een groeiende behoefte aan vakmensen, technisch personeel en IT'ers. Er is behoefte aan andere vaardigheden. Bouwbedrijven willen aantrekkelijk blijven voor nieuw talent en ervaring. De coronacrisis heeft deze strijd om personeel versterkt. Goed bereikbare terreinen met OV-verbindingen zullen in het voordeel zijn om personeel aan te trekken.</p>
<p>D3 Stikstof / PFAS</p> <p>De stikstof- en PFAS-problematiek raakt de bouwproductie al sinds 2020. De sector omvat de bouwactiviteiten van woningen (40%), utiliteitsgebouwen (30%) en infrastructuur (30%) voor nieuwbouw, herstel, verbouw en onderhoud. Met name de effecten op infra en woningbouw zijn groot en zouden tot aanhoudende krimp kunnen leiden.</p>	<p>De negatieve impact door stikstof en PFAS op de bouwproductie is al aan de orde. De vergunningverlening staat onder druk, waardoor de werkvoorraden van bouwbedrijven teruglopen. Veel hangt af van de invoering van een nieuw stikstofregistratiesysteem, waarmee per regio kan worden vastgesteld welke (bouw)projecten mogen starten.</p>	<p>Grote stikstofimpact is aanhoudend te verwachten bij de bouw van logistiek vastgoed en bedrijfsruimtes. Bij ontwikkeling van panden van logistieke partijen moet ook rekening gehouden worden met de extra transportbewegingen. Bouwen op nieuwe bedrijventerreinen staat steeds meer onder maatschappelijke druk door afname van het natuurlijk landschap. Voor de bouwsector liggen er kansen om te bouwen op herontwikkelingslocaties.</p>

Ecologie & Energie

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op werklocaties
<p>E1 Klimaatverandering De aarde warmt o.a. op door de uitstoot van CO2 en andere broeikasgassen. Dit heeft ernstige gevolgen voor mens en natuur. Om dit te beperken wordt wereldwijd steeds meer aandacht besteed aan onderwerpen als energietransitie, duurzaamheid en circulariteit. Ook worden mondiale/ Europese/ nationale afspraken steeds stringenter.</p>	<p>Bedrijven moeten hun uitstoot verminderen door een omslag te maken van fossiele naar duurzame energie en door oog te hebben voor duurzaamheid/ circulariteit. Dit vraagt om innovatie en de toepassing van energiezuinige concepten en productieprocessen. Dit leidt ook tot nieuwe businessmodellen. In een aantal sectoren wordt bv. steeds meer gebruik gemaakt van reststromen tussen bedrijven.</p>	<p>Bedrijven/ overheden stellen andere eisen aan vastgoed en bedrijventerreinen. Denk hierbij aan duurzaamheid en circulair ontwikkelen/ bouwen (gebouwde omgeving is makkelijk te herinrichten, herbestemmen, ontmantelen en herbruikbaar). Keurmerken zoals BREEAM worden steeds belangrijker, bedrijfslocaties moeten kansen voor energieopwekking faciliteren en er ontstaat meer aandacht voor natuurwaarde op bedrijventerreinen.</p>
<p>E2 Bewustwording bedrijven/burgers Burgers worden bewuster van de gevolgen van klimaatverandering en hechten steeds meer belang aan verduurzaming. Dit leidt tot andere keuzes in consumptie. Ook voor bedrijven wordt dit steeds belangrijker; deels vanuit ideologie en deels vanuit imago. Een 'duurzaam label' is dan ook steeds belangrijker in verband met marketing.</p>	<p>Bedrijven willen hun uitstoot verminderen (deels vanuit imago/ deels vanuit ideologie) door een omslag te maken van fossiele naar duurzame energie en door oog te hebben voor duurzaamheid/ circulariteit. Dit vraagt om innovatie en de toepassing van energiezuinige concepten en productieprocessen. Dit leidt ook tot nieuwe businessmodellen. In een aantal sectoren wordt bv. steeds meer gebruik gemaakt van reststromen tussen bedrijven. Dit leidt tot meer werk in 'transitie' ketens: garages, tankstations, chemie.</p>	<p>Steeds meer bedrijven willen zich op het gebied van duurzaamheid onderscheiden. Dit leidt tot andere eisen m.b.t vastgoed en bedrijventerreinen. Keurmerken zoals BREEAM worden steeds belangrijker, bedrijfslocaties moeten kansen voor duurzame energieopwekking faciliteren en er ontstaat meer aandacht voor natuurwaarde op bedrijventerreinen. Dit kan ook invloed hebben locatiekeuzen van bedrijven.</p>
<p>E3 Natuurwaarde Natuurwaarde gaat over natuurlijke processen, landschappen, soorten, maar ook meer abstracte begrippen als stilte en schoonheid. Hier wordt steeds meer aandacht aan besteed omdat o.a. de biodiversiteit onder druk staat. Dit komt bijvoorbeeld door de grote hoeveelheid verharding die leidt tot hittestress in de gebouwde omgeving en door stikstof-belasting van de bodem.</p>	<p>Stikstof wordt o.a. uitgestoten door verbrandingsmotoren in de logistiek en industrie. Dit betekent dat voor de instandhouding van gevoelige ecosystemen emissiereducties noodzakelijk zijn. Dit heeft o.a. geleid tot de stikstofuitspraak, waardoor bouwvergunningen slechts beperkt worden uitgegeven t.b.v. bescherming van natuur en in het bijzonder Natura-2000 gebieden. Dit heeft grote gevolgen voor (grote) nieuwbouwprojecten in de logistiek/ industrie.</p>	<p>Leidt tot een rem op uitbreiding/ nieuwe vestigingslocaties en tot het treffen van compenserende maatregelen voor bouw en operatie. Daarnaast krijgen burgers, overheden en bedrijven meer oog voor natuurwaarde wat leidt tot implementering van groen/water in de gebouwde omgeving t.b.v. biodiversiteit/ hittedeductie/ waterhuishouding. Meer groen in combinatie met wandel-/fietspaden leidt ook tot een prettigere (werk)-omgeving voor medewerkers en omwonenden.</p>

Arbeidsmarkt

Omschrijving	Impact sectoren	Impact op werklocaties
<p>F1 Personeelstekorten</p> <p>De keerzijde van de groeiende economie in de afgelopen jaren is de toename van het personeelstekort. De vacaturegraad was pre-corona op het hoogste punt in 10 jaar en in het bijzonder zijn technisch/ logistiek personeel moeilijk te vinden. Onderliggende trends als vergrijzing en bevolkingskrimp maken dat personeelstekorten aan de orde blijven.</p>	<p>Het structurele personeelstekort kan leiden tot belemmering van groei. Eén van de manieren om dit te ondervangen is het implementeren van automatisering en robotisering om zo afhankelijkheid van personeel te verkleinen. Ook het gebruik van arbeidskrachten die wellicht niet direct in het gewenste profiel passen neemt toe. Bereidheid tot opleiden/ omscholen personeel hoort hierbij; net als het zijn van 'preferred employer'. Behoud van aantrekkingskracht voor jongeren en hoogopgeleiden.</p>	<p>Bedrijven vestigen zich daar waar het mogelijk is personeel te krijgen. Dit betekent dat locaties goed bereikbaar moeten zijn met de auto/ openbaar vervoer en niet te ver van agglomeraties afliggen. Het zijn van 'preferred employer' is een totaalpakket van o.a. arbeidvoorwaarden, imago en werkomgeving. Dit betekent dat zowel gebouw als terrein aangenaam moeten zijn en dat er een bepaalde mate van voorzieningen aanwezig moet zijn.</p>
<p>F2 Stedelijke groei</p> <p>Steden/ middelgrote gemeenten groeiden het afgelopen decennium sneller dan gemiddeld en de verwachting is dat dit de komende jaren zo blijft. Ook is er sprake van een trek van kenniswerkers naar stedelijke gebieden. Anderzijds is krimp in kleinere/ meer perifeer gelegen gemeenten aan de orde. Hierdoor neemt het arbeidspotentieel van steden t.o.v. landelijke gebieden toe.</p>	<p>Stedelijke groei heeft impact op de logistieke footprint. Daar waar enerzijds schaalvergroting plaatsvindt in distributiecentra door o.a. groei in e-commerce en efficiency, leidt dit anderzijds tot kleinere distributiehubs aan de rand van de stad en tot nieuwe stadslogistieke concepten. Ook leidt concentratie van kenniswerkers in steden tot interesse voor hoogwaardige/ nieuwe maakindustrie binnen de contouren van de stad. Grote rol voor uitzendsector t.b.v. flexibiliteit.</p>	<p>Concentratie van kenniswerkers in steden leidt tot nieuwe type vestigingslocaties voor hoogwaardige/ nieuwe maakindustrie binnen de contouren van de stad. Vestigingslocaties moeten vanaf de stad in ieder geval goed/ snel bereikbaar zijn met de auto/ openbaar vervoer. Met name voor hoogopgeleid personeel is bereikbaarheid vanaf de stad van belang.</p>
<p>F3 Onbenut arbeidspotentieel</p> <p>De schaarste biedt kansen om bepaalde groepen beter te betrekken bij de arbeidsmarkt/ maatschappij. Denk bv. aan omscholen langdurig werklozen en het aannemen van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook grenswerkers en seizoenswerkers bieden mogelijkheden voor het opvullen van het arbeidstekort in veel (technische) vakgebieden.</p>	<p>Inzet van onbenut arbeidspotentieel vraagt vaak om een intensievere aanpak dan regulier personeel omdat men niet altijd direct in het gewenste profiel past. Denk bv. aan het opleiden/ omscholen van personeel en intensievere begeleiding voor mensen die dit nodig hebben. Anderzijds biedt dit kansen voor de bijdrage aan het zijn van een inclusieve organisatie. T.b.v. grensoverschrijdende inzet is meedenken over barrières zoals verschil in regels/belastingen/diploma's gewenst. Energietransitie en verduurzaming vraagt opbouw nieuwe competenties (opleiding en bijscholing).</p>	<p>Voor opleiding/ omscholing/ begeleiding zijn programma's en ruimte nodig (leslokalen/ werkplaatsen). Door in de nabijheid van bedrijven een opleidingscentrum op te richten kunnen werknemers al in een vroeg stadium de binding met een bedrijf aangaan. Denk bv. aan duale opleidingen waar werk en opleiding worden gecombineerd. T.b.v. van grenswerkers moet bijvoorbeeld gedacht worden aan short stay mogelijkheden.</p>

Verwachte impact van trends op economie en bedrijventerreinen gemeente Uithoorn

De economische samenstelling van de gemeente Uithoorn zorgt dat trends en ontwikkelingen in technologie, economie en maatschappij van grote impact gaan zijn in de komende jaren.

Invalshoek	Bepalende economische, technologische en maatschappelijke trends	Impact op lokale economie gemeente Uithoorn	Betekenis ruimtevrage bedrijventerreinen
A Economie	A1 Reshoring & glocalisering A2 Servitization A3 Ecosysteembenadering	● ● ○ ○ ○	○ ○ ○ ○ ● ○ ○ ⁻ ⁺
B Technologie	B1 Automatisering & robotisering B2 Digitalisering/ Big data/ IoT/ blockchain B3 Transporttechnologieën	● ● ● ● ○	○ ○ ○ ○ ● ● ○
C Transport	C1 Modal shift C2 Smart logistics C3 Smart industry	● ● ● ○ ○	○ ○ ○ ○ ● ● ○
D Bouwsector	D1 Prefabricage D2 Nieuwe contractvormen D3 Stikstof / PFAS	● ● ● ○ ○	○ ○ ○ ○ ● ● ○
E Ecologie & Energie	E1 Energietransitie E2 Circulair bouwen E3 Natuurwaarde	● ● ● ● ○	○ ○ ○ ● ○ ○ ○
F Arbeidsmarkt	F1 Personeelstekorten F2 Stedelijke groei F3 Onbenut arbeidspotentieel	● ● ● ● ○	○ ○ ○ ● ○ ○ ○

Legenda: ● ○ ○ ○ ○ Kleine impact
 ● ● ○ ○ ○
 ● ● ● ○ ○
 ● ● ● ● ○ Grote impact
 ↓
 Grote impact

Legenda: ● ○ ○ ● ○ ○ ●
 Minder behoefte aan ruimte Neutraal Meer behoefte aan ruimte

Bron: Trendanalyse en expertsessie BCI, 2023